

го призначення) та надання варіантів такого розподілу експерту необхідно окрім інших передбачених документів надати дані щодо фактичного використання нерухомого майна та про можливість здійснювати подальшу господарську діяльність та належну експлуатацію в разі розподілу (виділення частки) нерухомого майна. Звідси є очевидним, що здійснюваний розділ будівлі не повинен погіршувати якості об'єкту.

Оскільки фізичне виділення нежитлового приміщення з будівлі може привести до його руйнування і отже є неможливим, приміщення може бути виділене тільки юридично – шляхом здійснення державної реєстрації права власності. Тобто власник будівлі, що бажає вчинити правочин щодо нежитлового приміщення, повинен виділити це приміщення і зареєструвати право власності на нього. Якщо ж в будівлі відсутні відособлені нежитлові приміщення або вони не відповідають умовам, які висуваються до такого роду приміщень при виділенні, то будівля повинна визнаватися неподільною річчю. У такому разі нежитлове приміщення не може вважатися окремим об'єктом нерухомості.

Отже нежилі приміщення можуть бути визнані самостійними об'єктами цивільного обороту в якості речей при умові, що вони виокремлені від будівлі і право власності на них зареєстровано. У разі якщо нежитлове приміщення є невиділеним в натурі, його необхідно розглядати як складову частину речі (ч. 1 ст. 188 ЦК України), тобто частину будівлі.

**Березовська О. А.**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
здобувач кафедри цивільного права*

## **АЛЕАТОРНІСТЬ ДОГОВОРУ РЕНТИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

В ч. 2 ст. 731 Цивільного кодексу України передбачена можливість укладення договору безстрокової ренти. Договірні рентні відносини, що виникають щодо земельних ділянок, не врегульовані на належному рівні ані чинним цивільним, ані земельним законодавством, тому є потреба в з'ясуванні особливостей цивільних відносин, що виникають при їх укладенні, та наданні пропозицій з вдосконалення їх правового врегулювання. З цією метою необхідно дослідити такий вид договорів ренти земельної ділянки як договір безстрокової ренти.

Договір ренти багато дослідників відносять до алеаторних (ризикових) договорів. Ці договори характеризуються тим, що за певних обставин одна сторона може «виграти», а інша «програти». Внаслідок укладення цього договору виникає ризик для кожної із сторін, який полягає у тому, що розмір рентних платежів може виявитися більшим або, навпаки, меншим за вартість відчуженого під виплату ренти майна.

Якщо звернутися до класичної російської цивілістики, то Побєдоносцев К. П. стверджував, що довічна рента поєднується з ризиком та розра-

хунком ймовірностей і відносив її до договорів про ймовірне та випадкове, де розмір ренти визначається з розрахунку ймовірностей. (Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Часть третья: Договоры и обязательства. [http://www.nchti.ru/phocadownload/Right/ClassicOfRussianCivilistic/Elib/content\\_pob03.htm](http://www.nchti.ru/phocadownload/Right/ClassicOfRussianCivilistic/Elib/content_pob03.htm)).

В своєму дисертаційному дослідженні «Цивільно-правове регулювання ризикових (алеаторних) договорів» Тімуш І.С. відстоює думку, що ризиковані (алеаторні) договірні зобов'язання мають особливості змісту, специфіка якого полягає у включенні юридичного ризику до складу елементів виконання зазначеного договору, зустрічне виконання зобов'язання за яким поставлено в залежність від настання юридичного ризику – випадкової обставини, включеної до умов зазначеного договору. Алеаторний договір за визначенням цього автора, це договір орієнтований на вдачу, збіг обставин, випадок тощо договір, в якому загальний розмір чи можливість самого існування зустрічного надання на момент укладання невідомий, що поставлено в залежність від включеного до юридичних умов цього правочину випадкового юридичного факту (дія або подія) і може викликати негативний (програші, збитки, шкода), позитивний (виграш, вигода, прибуток) або нульовий економічний результат. Тімуш І.С. також зазначає, що саме невизначеність загальної суми рентних платежів, які підлягають сплаті до настання невідомої у часі події, є підставою для визнання договорів довічної ренти (сплатної і безоплатної) ризиковими. (Тімуш І.С. Цивільно-правове регулювання ризикових (алеаторних) договорів: дис. ...канд. юрид. наук. 2004, с. 4).

Український дослідник рентних відносин Апанасюк М. П., вважає, що з усіх видів договору ренти алеаторним є лише строковий договір довічної ренти, у якому його строк залежить від тривалості життя людини і жодна зі сторін наперед не знає – буде вона у виграші чи програші на момент припинення договору (Апанасюк М. П. Договір ренти.: Лекція. <http://www.pravoznavec.com.ua/period/chapter/3/9/1552>). Фактично, як критерій віднесення строкового рентного договору до алеаторних обрано таку подію, як смерть фізичної особи.

Російський дослідник Запорощенко В. А. виокремлюючи ризикові договори як родові, а алеаторні як їх вид, відносить до ризикових договорів, в першу чергу, договори, які укладаються при здійсненні підприємницької діяльності, і взагалі не вважає договір ренти алеаторним, посилаючись на те, що останній не має кваліфікуючої ознаки алеаторного договору – залежності виникнення окремих (найбільш значимих) прав і обов'язків, що стосуються наявності та (або) направленості, а також кількості основного надання, від обставин, що мають непідвладний учасникам характер. (Запорощенко В. А. Особенности правового регулирования алеаторных сделок в Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. 2006, с. 6).

Таким чином, думки цивілістів щодо алеаторності договору ренти, і договору безстрокової ренти зокрема, є різними.

Сторонами договору ренти відповідно до ст. 733 ЦК України можуть бути не тільки фізичні, але і юридичні особи. ЦК України передбачає можливість укладення договору строкової, у тому числі довічної ренти за участю фізичних осіб, та безстрокової ренти. Якщо сторонами договору безстрокової ренти є фізичні особи, ані смерть одержувача ренти, ані смерть платника ренти не припиняє рентних відносин. Право на одержання рентних платежів є майновим правом, що не має особистісного характеру, це ж стосується і обов'язку сплати рентних платежів, тому відповідно до ст. 1218 ЦК України вони входять до складу спадщини. Якщо сторонами за договором безстрокової ренти є юридичні особи, то у разі припинення юридичної особи з правонаступництвом права та обов'язки переходять до правонаступників.

Вважаємо, договір строкової, у тому числі довічної ренти земельної ділянки, та договір безстрокової ренти земельної ділянки слід віднести до ризикових (алеаторних). Земельна ділянка виступає не тільки просторовим базисом, а й засобом виробництва, що має таку економічну властивість як постійне принесення доходу. Розмір цього доходу, як і сама вартість земельної ділянки, з часом може змінюватися (збільшуватися або зменшуватися), на нього може впливати і місце знаходження земельної ділянки, і її цільове призначення та можливість його зміни, і встановлення обмежень (сервітут, емфітевзис, суперфіцій тощо), і забудова земельної ділянки, і зміна комунікації на ній та інфраструктури поряд з нею, наявність на земельній ділянці природних об'єктів – водойм, лісів, корисних копалин тощо. Таким чином, при укладенні договору безстрокової ренти існує ризик як на боці одержувача ренти, так і на боці платника ренти. Ризик одержувача полягає в тому, що одержані ним рентні платежі можуть стати у майбутньому дуже невисокими у порівнянні з збільшенням вартості земельної ділянки та доходу, який вона приносить, а ризик платника ренти навпаки – у разі зменшення вартості земельної ділянки та доходу який вона приносить, рентні платежі можуть стати дуже високими.

**Макарчук Л. В.**

*Харківський національний університет внутрішніх справ,  
здобувач кафедри цивільно-правових дисциплін*

## **ПІДСТАВИ РОЗМЕЖУВАННЯ ОДНОСТОРОННЬОЇ ВІДМОВИ ВІД ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ОДНОСТОРОННЬОЇ ВІДМОВИ ВІД ДОГОВОРУ**

Поняття зобов'язання, яке ґрунтується на договорі, в законодавстві, науці, договірній і судовій практиці часто замінюється терміном «договір». І хоча базовими поняттями, які використовуються в назві і змісті розділів 50, 51 ЦК України є терміни «припинення зобов'язання» та «одностороння